

**ANALISIS RASIO KEUANGAN TERHADAP KONDISI  
*FINANCIAL DISTRESS* PADA PERUSAHAAN  
*PROPERTY AND REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI  
BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2011-2015**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Program Studi  
Manajemen Universitas Mercu Buana Jakarta**



**Nama : Tina Nuryanti**

**NIM : 43113110094**

**Program Studi Manajemen  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MERCU BUANA  
JAKARTA**

**2017**

## SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tina Nuryanti

NIM : 43113110094

Program Studi : S1 Manajemen

Menyatakan bahwa skripsi ini adalah murni hasil karya sendiri. Apabila saya mengutip dari hasil karya orang lain, maka saya mencantumkan sumbernya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Saya bersedia dikenai sanksi pembatalan skripsi ini apabila terbukti melakukan tindakan plagiat (penjiplakan).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

Jakarta, 12 September 2017



**Tina Nuryanti**

NIM: 43113110094

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama : Tina Nuryanti  
NIM : 43113110094  
Program Studi : S1 Manajemen  
Judul Skripsi : Analisis Rasio Keuangan Terhadap Kondisi *Financial Distress* pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015.  
Tanggal Lulus Ujian : 12 September 2017

Disahkan Oleh:

Pembimbing,



**Tri Wahyono, SE., MM**

Tanggal: 20-9-2017

Ketua Penguji,



**Zulfitri, M.P., MM**

Tanggal: 20-09-2017

Dekan,



**Dr. Harnovinsah, M.Si., Ak., CA., CIPSAS**

Tanggal: 20/9/2017

Ketua Program Studi  
S1 Manajemen,



**Dudi Permana, Ph.D**

Tanggal: 20/9-2017

## KATA PENGANTAR

Segala puji hanya bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada peneliti, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**Analisis Rasio Keuangan Terhadap Kondisi *Financial Distress* pada Perusahaan *Property and Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2015**”. Skripsi ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.

Penulis menyadari sebagai manusia biasa dalam penelitian ini tidak lepas dari kesalahan dan kekurangan akibat keterbatasan pengetahuan serta pengalaman. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan dukungan yang sangat berarti dari berbagai pihak, khususnya Bapak Tri Wahyono, SE., MM selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan saran, waktu, bimbingan, semangat, pengetahuan dan nasihat-nasihat yang sangat bermanfaat yang telah diberikan kepada penulis. Oleh karenanya, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih atas segala bantuan yang telah diberikan baik secara langsung maupun tidak langsung, terutama kepada :

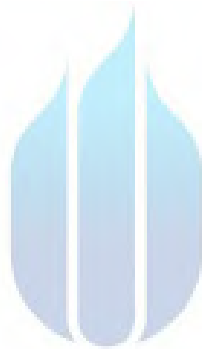
1. Kedua orang tua tercinta dan adik saya yang telah memberikan semangat, doa dan dukungan yang tiada henti-hentinya kepada penulis dan memberikan banyak inspirasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

2. Bapak Dr. Ir. Arissetyanto Nugroho, MM selaku Rektor Universitas Mercu Buana
3. Bapak Dr. Harnovinsah, M.Si., Ak., CA., CIPSAS selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
4. Bapak Dudi Permana, Ph.D selaku Ketua Program Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana.
5. Bapak Tri Wahyono, SE., MM selaku Pembimbing. Terima kasih atas bimbingannya selama penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh dosen dan staf Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mercu Buana yang telah memberikan segenap ilmunya.
7. Agustinus Ardi Widiatmoko yang selalu setia mendengar keluh kesah dan menemani penulis serta kerelaan dalam meluangkan waktu selama penyusunan skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan: Nur Khabibah, Iskak Cahya Wahyudi, Muhamad Imron, Angger Setiadi Putra, Gita Asmani, Eva Mardianti, Dede Kurniawan, Anggi Dwi Quranisa, Kusuma Ngesti Rizky dan Sholekhatun Nofi'ah yang telah memberi motivasi dan semangat sehingga terselesaikannya skripsi ini.
9. Pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, motivasi serta doanya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang

membangun dari berbagai pihak. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menambah pengetahuan khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya. Akhir kata dengan segala ketulusan dan kerendahan diri, penulis mohon maaf apabila ada kesalahan dan kelemahan dalam skripsi ini.

Jakarta, 12 September 2017



Tina Nuryanti

UNIVERSITAS  
MERCU BUANA

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I           PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah Penelitian .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kontribusi Penelitian .....	9
<b>BAB II           KAJIAN PUSTAKA, RERANGKA PEMIKIRAN DAN                     HIPOTESIS</b>	
A. Kajian Pustaka .....	11
1. Laporan Keuangan .....	11
2. Analisis Laporan Keuangan .....	25
3. Rasio Keuangan .....	27
4. <i>Financial Distress</i> (Kebangkrutan) .....	32
5. Alat Pendeteksi Kebangkrutan .....	34
6. Penelitian Terdahulu .....	41
B. Rerangka Pemikiran .....	50
<b>BAB III           METODE PENELITIAN</b>	
A. Waktu dan Tempat Penelitian .....	52
B. Desain Penelitian .....	52
C. Definisi Variabel dan Operasionalisasi Variabel .....	53

1. Variabel Bebas ( <i>Independent Variable</i> ) .....	53
2. Variabel Terikat ( <i>Dependent Variable</i> ) .....	57
D. Populasi dan Sampel Penelitian .....	58
E. Teknik Pengumpulan Data .....	60
F. Metode Analisis .....	61
1. Statistik Deskriptif .....	62
2. Analisis Data .....	62
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>
A. Gambaran Umum .....	65
1. Sejarah Singkat Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> ...	66
2. Hasil Analisis Rasio Keuangan Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> .....	71
B. Statistik Deskriptif .....	77
1. Hasil Statistik Deskriptif Metode Altman .....	77
2. Hasil Statistik Deskriptif Metode Springate .....	79
C. Pembahasan .....	81
1. Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> Metode Altman Modifikasi .....	81
2. Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> Metode Springate .....	98
3. Komparasi antara Metode Altman Z-Score Modifikasi dan Springate .....	115
<b>BAB V</b>	<b>SIMPULAN DAN SARAN</b>
A. Simpulan .....	118
B. Saran .....	120
<b>DAFTAR PUSATAKA</b> .....	<b>122</b>



## DAFTAR TABEL

No.	Keterangan	Halaman
Tabel 1.1	<i>Net Income</i> Negatif Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Periode Tahun 2011-2015 .....	4
Tabel 2.1	Tolak Ukur Analisis Altman Z-Score .....	39
Tabel 2.2	Ringkasan Penelitian Terdahulu .....	47
Tabel 3.1	Operasionalisasi Variabel Penelitian .....	58
Tabel 3.2	Jumlah Sampel Penelitian .....	60
Tabel 3.3	Daftar Sampel Penelitian .....	60
Tabel 4.1	Hasil Statistik Deskriptif Metode Altman Modifikasi .....	77
Tabel 4.2	Hasil Statistik Deskriptif Metode Springate .....	79
Tabel 4.3	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Altman Modifikasi Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2011 ..	82
Tabel 4.4	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Altman Modifikasi Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2012 ..	85
Tabel 4.5	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Altman Modifikasi Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2013 ..	88
Tabel 4.6	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Altman Modifikasi Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2014 ..	91
Tabel 4.7	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Altman Modifikasi Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2015 ..	94
Tabel 4.8	Hasil Nilai Z <sup>2</sup> -Score dengan Metode Altman Modifikasi Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2011-2015 .....	97
Tabel 4.9	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Springate Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2011 .....	99
Tabel 4.10	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Springate Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2012 .....	102

Tabel 4.11	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Springate Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2013 .....	105
Tabel 4.12	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Springate Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2014 .....	108
Tabel 4.13	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Springate Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2015 .....	111
Tabel 4.14	Hasil Nilai S-Score dengan Metode Springate Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2011-2015 .....	114



## DAFTAR GAMBAR

No.	Keterangan	Halaman
Gambar 2.1	Rerangka Pemikiran Konseptual.....	51
Gambar 4.1	Gambaran Rasio <i>Working Capital to Total Assets</i> Tahun 2011-2015 .....	71
Gambar 4.2	Gambaran Rasio <i>Retained Earning to Total Assets</i> Tahun 2011-2015 .....	72
Gambar 4.3	Gambaran Rasio <i>Earning Before Interest and Taxes to Total Assets</i> Tahun 2011-2015 .....	73
Gambar 4.4	Gambaran Rasio <i>Market Value of Equity to Book Value of Total Debt</i> Tahun 2011-2015 .....	74
Gambar 4.5	Gambaran Rasio <i>Earning Before Taxes to Current Liabilities</i> Tahun 2011-2015 .....	75
Gambar 4.6	Gambaran Rasio <i>Sales to Total Assets</i> Tahun 2011-2015 .....	76
Gambar 4.7	Komparasi Nilai Z-Score Altman Modifikasi dan Springate Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> .....	115

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Keterangan</b>	<b>Halaman</b>
Lampiran 1	Data Rasio dan Perhitungan <i>Financial Distress</i> PT. Bhuwanatala Indah Permai Tbk .....	127
Lampiran 2	Data Rasio dan Perhitungan <i>Financial Distress</i> PT. Bukit Darmo Property Tbk .....	131
Lampiran 3	Data Rasio dan Perhitungan <i>Financial Distress</i> PT. Bakrieland Development Tbk .....	135
Lampiran 4	Data Rasio dan Perhitungan <i>Financial Distress</i> PT. Eureka Prima Jakarta Tbk .....	139
Lampiran 5	Data Rasio dan Perhitungan <i>Financial Distress</i> PT. Metro Realty Tbk .....	143
Lampiran 6	Hasil Statistik Deskriptif Metode Altman Z <sup>''</sup> -Score Modifikasi .....	147
Lampiran 7	Hasil Statistik Deskriptif Metode Springate .....	148
Lampiran 8	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Altman Z <sup>''</sup> -Score Modifikasi Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2011-2015 .....	149
Lampiran 9	Hasil Analisis <i>Financial Distress</i> dengan Metode Springate Perusahaan <i>Property and Real Estate</i> Tahun 2011-2015 .....	151